PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Ottawa

Société canadienne d'hypothèques et de logement
www.schl.ca

Marché de la revente
Un retour graduel vers l'équilibre

Date de diffusion : Printemps 2006

Une progression du marché de l'emploi et des consommateurs en confiance ont maintenu le volume des ventes du Service inter-agences (S.I.A.)® à un haut niveau. Le volume de ventes demeurera élevé cette année encore, mais dominuera de 1,5 % pour atteindre 13 100 unités. Étant donné que le prix de vente moyen franchira le cap des 250 000 $ en cours d'année et que les taux hypothécaires sont en faible progression, ceci aura pour effet de freiner quelque peu l'ardeur des acheteurs.

À l'opposé des ventes qui s'essoufflent quelque peu dans la région, les inscriptions vont continuer leur progression en 2006. L'année 2005 s'est soldée avec 25 000 propriétés inscrites à vendre, un sommet dans la région d'Ottawa. L'augmentation de la valeur des propriétés et un plus grand nombre de deuxièmes acheteurs (le groupe des 45 à 64 ans) vont contribuer à augmenter le nombre d'inscriptions actives. Plus d'offre sur le marché laisse présager un retour vers l'équilibre sur le marché de la revente. Ceci signifie que les acheteurs seront en meilleure position pour négocier les prix.

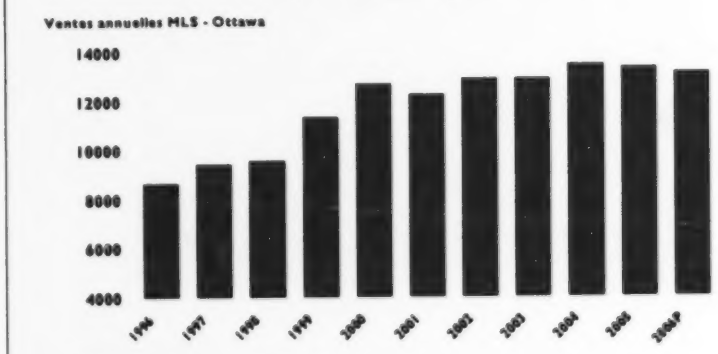
SOMMAIRE

1 **Marché de la revente**
Un Retour Graduel vers L'équilibre
2 **Marché du neuf**
Ralentissement de la Construction Résidentielle
3 **Survol de l'économie**
L'emploi atteint de nouveaux sommets
4 **Résumé des prévisions**

Le ratio ventes – nouvelles inscriptions, un indicateur avancé de la future progression des prix, continuera son mouvement à la baisse. L'année dernière s'est soldée avec un ratio ventes - nouvelles inscriptions désaisonnalisé à 54 %. Rappelons ici que ce ratio établit un rapport de force entre les vendeurs et les acheteurs sur le marché. La fourchette d'équilibre pour cette variable s'établit entre 35 % et 55 %. Nous sommes donc présentement à la limite supérieure d'un marché équilibré et cette nouvelle réalité se répercutera sur les prix qui augmenteront de façon plus modérée.

Selon les prévisions de la SCHL, le prix S.I.A.® moyen sera de 257 500 $ en 2006, ce qui représente une augmentation de 3,8 % sur la situation qui prévalait l'an dernier. Un marché de la revente plus équilibré ramènera la croissance des prix près du niveau général d'inflation.

Les ventes demeurent élevées malgré un léger recul



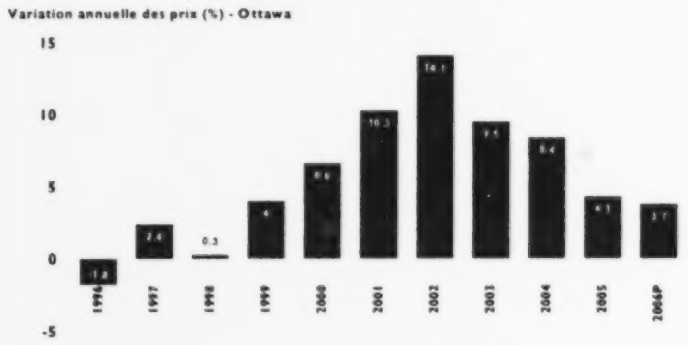
Source: CREA, Chambre immobilière d'Ottawa
(P) Prévisions SCHL

SCHL Ottawa, Analyste de marché
Pascal-Yvan Pelletier
(613) 748-5120

Canada

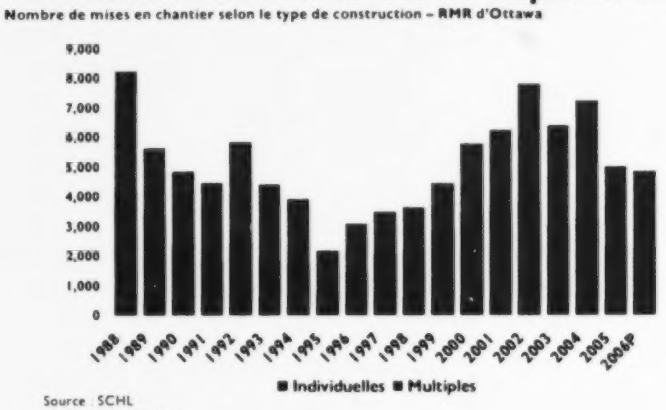
106-06762/

Un marché à l'équilibre détendra les prix



Source: CREA, Chambre Immobilière d'Ottawa
(P) Prévisions SCHL

Un volume de construction respectable



Source : SCHL
(P) Prévisions SCHL

Être propriétaire : le cout est en hausse

*En utilisant le prix moyen MLS, paiement initial de 10 %, amort. sur 25 ans avec un taux hypothécaire d'un terme de cinq ans
Ajusté selon l'IPC (1992 = 100)
Source : CREA, Statistique Canada, Banque du Canada, estimé : SCHL

Marché du neuf

Ralentissement de la construction résidentielle

Un marché de la revente de retour vers un point d'équilibre, combiné à l'augmentation du prix des maisons neuves et de l'inventaire de propriétés invendues, suggère un ralentissement de la construction résidentielle en 2006. L'activité de la construction ralentira de 2,6 % cette année à Ottawa. Étant donné un hiver plus doux qu'à l'habitude, le nombre de mises en chantier a augmenté en début d'année 2006 avec une progression de 20 % sur la performance établie en 2005. En débit de ce début d'année surprenant, la cadence des mises en chantier ralentira en cours d'année.

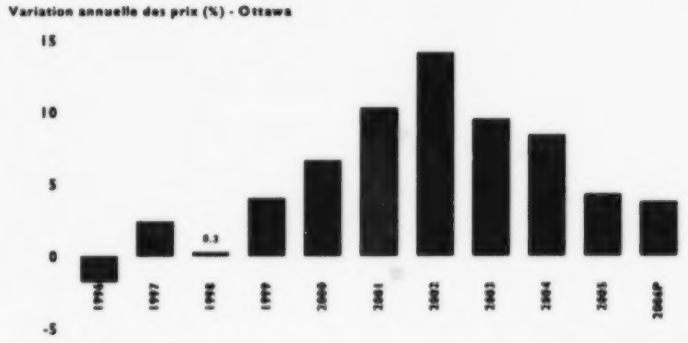
Les maisons unifamiliales individuelles seront un peu moins attrayantes dans un contexte de hausse des taux hypothécaires. De la même façon, dans une perspective démographique, une population composée par un nombre grandissant de parents seuls ou encore de couples mariés et sans enfants signifie que la demande pour des résidences plus spacieuses sera en baisse.

La construction d'immeubles offrant une plus grande densité profitera de cette augmentation du prix des maisons. Dans le but de faire face à une progression du prix des terrains, à la réalité des ménages plus petits et à la hausse généralisée du prix des logements neufs et existants, les promoteurs maintiendront le rythme de la construction dans le cas des logements en rangée. La maison en rangée est un produit qui est demeuré populaire au cours des dernières années dans la région. C'est en effet un produit qui a conquis le coeur de plusieurs acheteurs étant donné qu'il offre un intéressant compromis entre la maison individuelle et un appartement. Pour un prix inférieur à un logement individuel, la maison en rangée offre néanmoins plus d'espace qu'un appartement.

De la même manière, les appartements offriront, de leur côté, une intéressante performance cette année. Les copropriétés occuperont encore la majorité de ces nouvelles constructions, mais on note maintenant qu'il y aura une progression du côté

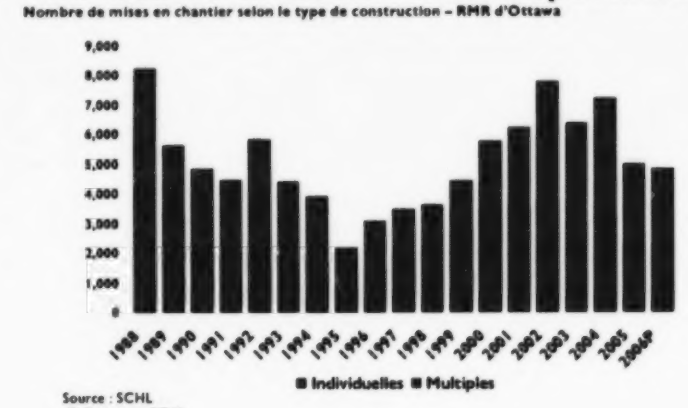
106-06762/

Un marché à l'équilibre détendra les prix



Source: CREA, Chambre Immobilière d'Ottawa
(P) Prévisions SCHL

Un volume de construction respectable



Source : SCHL
(P) Prévisions SCHL

Être propriétaire : le cout est en hausse

*En utilisant le prix moyen MLS, paiement initial de 10 %, amort. sur 25 ans avec un taux hypothécaire d'un terme de cinq ans
Ajusté selon l'IPC (1992 = 100)
Source : CREA, Statistique Canada, Banque du Canada; estimé : SCHL

Marché du neuf

Ralentissement de la construction résidentielle

Un marché de la revente de retour vers un point d'équilibre, combiné à l'augmentation du prix des maisons neuves et de l'inventaire de propriétés invendues, suggère un ralentissement de la construction résidentielle en 2006. L'activité de la construction ralentira de 2,6 % cette année à Ottawa. Étant donné un hiver plus doux qu'à l'habitude, le nombre de mises en chantier a augmenté en début d'année 2006 avec une progression de 20 % sur la performance établie en 2005. En débit de ce début d'année surprenant, la cadence des mises en chantier ralentira en cours d'année.

Les maisons unifamiliales individuelles seront un peu moins attrayantes dans un contexte de hausse des taux hypothécaires. De la même façon, dans une perspective démographique, une population composée par un nombre grandissant de parents seuls ou encore de couples mariés et sans enfants signifie que la demande pour des résidences plus spacieuses sera en baisse.

La construction d'immeubles offrant une plus grande densité profitera de cette augmentation du prix des maisons. Dans le but de faire face à une progression du prix des terrains, à la réalité des ménages plus petits et à la hausse généralisée du prix des logements neufs et existants, les promoteurs maintiendront le rythme de la construction dans le cas des logements en rangée. La maison en rangée est un produit qui est demeuré populaire au cours des dernières années dans la région. C'est en effet un produit qui a conquis le coeur de plusieurs acheteurs étant donné qu'il offre un intéressant compromis entre la maison individuelle et un appartement. Pour un prix inférieur à un logement individuel, la maison en rangée offre néanmoins plus d'espace qu'un appartement.

De la même manière, les appartements offriront, de leur côté, une intéressante performance cette année. Les copropriétés occuperont encore la majorité de ces nouvelles constructions, mais on note maintenant qu'il y aura une progression du côté

des logements locatifs. Ce phénomène est soutenu par une importante immigration. En effet, les immigrants qui arrivent dans la région sont plus susceptibles de louer un logement à leur arrivée qu'à faire l'achat d'une propriété.

Survol de l'économie

L'emploi atteint de nouveaux sommets

Après avoir connu une année 2005 plus tranquille du côté de la création d'emploi, la situation s'améliore progressivement et on note un fort niveau d'activité à ce niveau depuis les derniers mois. Résultat : le niveau de l'emploi est à un sommet inégalé dans la région au premier trimestre de l'année 2006 et on prévoit une croissance de 2,5 % pour l'ensemble de l'année.

Du côté du gouvernement fédéral, on anticipe une croissance de l'emploi dans la région métropolitaine d'Ottawa. La création d'emploi dans ce secteur, bien que positive, sera plus faible que celle qui était observée au début des années 2000.

Autre fait à signaler, un imposant chantier de plus de 700 millions de dollars verra le jour visant le prolongement, du nord au sud, du train léger d'Ottawa, le O-Train. Ce sera l'un des plus importants projets que la région aura connu au cours des dernières années. De plus, ailleurs sur les chantiers non résidentiels, l'activité sera également très vigoureuse. On assiste présentement à la construction de trois tours à bureau dans la région qui offrent des emplois à de nombreux travailleurs de la construction. Prochainement, on devrait également voir l'agrandissement projeté du centre Rideau au cours de l'été 2006 qui devrait accueillir une trentaine de nouvelles boutiques et magasins. Finalement, plusieurs projets d'agrandissement sont en cours ou sur le point de débuter dans quelques hôpitaux dans les environs.

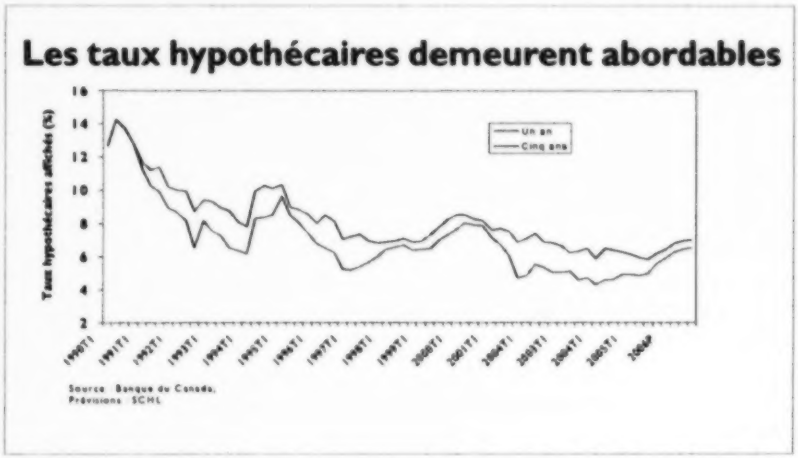
Le secteur technologique continuera également à briller par une solide performance en 2006. Les investissements continuent d'être importants et la compétition internationale stimule l'investissement dans ce secteur plus que jamais.

Le solde migratoire demeure positif

Les derniers résultats sur le solde migratoire de la région de la Capitale Nationale laissent encore paraître un bilan positif. La SCHL prévoit que le solde migratoire atteindra 1 200 pour l'année 2006.

Les différentes composantes de la migration (internationale, intraprovinciale et interprovinciale) n'évoluent cependant pas de la même manière. La région d'Ottawa montre une immigration positive en ce qui concerne le solde international. Cette tendance favorable de l'immigration continuera de favoriser la croissance de la population à Ottawa.

Cependant, la situation est différente dans le cas de la migration interprovinciale. Il apparaît qu'Ottawa perd une partie de sa population au détriment d'autres provinces canadiennes. La hausse du prix de l'énergie fait en sorte que la province continuera de perdre des migrants au profit de l'Ouest. Un fait intéressant à noter se produit aux abords de la Rivière des Outaouais. Alors que la RMR d'Ottawa voit sa migration interprovinciale afficher un solde négatif, c'est tout le cas contraire pour la RMR de Gatineau. Cette dernière affiche effectivement de plus en plus un solde positif année après année. Le prix des propriétés n'est pas étranger à ce phénomène. En effet, si on compare le prix moyen des propriétés transigées par des agents immobiliers à Gatineau et à Ottawa, on note une différence de prix avoisinant les 90 000 $. Malgré une fiscalité avantageuse en faveur de l'Ontario, plusieurs ménages trouvent appréciable cette importante différence de prix.



RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

RMR d'Ottawa, printemps 2006

	2004	2005	2006P	Var. en %
MARCHÉ DE LA REVENTE				
Ventes S.I.A.®	13,457	13,300	13,100	-1.5
Prix S.I.A.® moyen, tous log. confondus	$238,152	$248,358	$257,500	3.8
Prix S.I.A.® moyen, log. en propr. absolue	$251,459	$259,817	$269,500	3.9
Prix S.I.A.® moyen, log. en copropriété	$174,083	$179,260	$184,800	3.2
Rapport ventes-nouvelles inscriptions	0.58	0.54	0.52	-
MISES EN CHANTIER				
Tous logements confondus	7,243	4,982	4,850	-2.6
Logements individuels	3,245	2,350	2,250	-4.3
Logements jumelés	348	300	280	-6.7
Logements en rangée	2,450	1,578	1,570	-0.5
Appartements (tous types)	1,200	754	750	-0.5
Appartements en copropriété	*1049*	*634*	*600*	-5.4
Appartements locatifs	*146*	*59*	*125*	111.9
Autres	*5*	*61*	*25*	-59.0
Prix moyen, logements individuels	$335,251	$357,549	$384,500	7.5
MARCHÉ LOCATIF				
Taux d'inoccupation (octobre)*	3.9	3.3	3	-
Loyer moyen (log. de deux chambres)	$940	$920	$940	2.2
SURVOL DE L'ÉCONOMIE				
Personnes occupées	459,300	463,960	475,500	2.5
Croissance de l'emploi	-1,000	4,210	11,540	-
Solde migratoire	1,400	1,200	1,200	0.0

Sources : Chambre immobilière d'Ottawa; Groupe de recherche corporative; Statistique Canada; Développement des ressources humaines Canada; Société canadienne d'hypothèques et de logement

La Chambre immobilière d'Ottawa est une association professionnelle regroupant des représentants commerciaux et des courtiers dans la région d'Ottawa. On peut accéder à son site Web à l'adresse www.ottawarealestate.org

Le Service inter-agences (S.I.A.)® est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble.

** Ensembles locatifs d'initiative privée comprenant au moins trois appartements*

P=prévisions de la SCHL

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte **gratuitement**, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales standards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

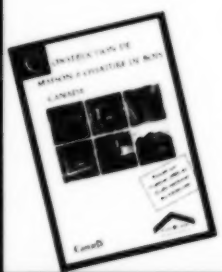
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse : **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.



CONSTRUCTION D'UNE MAISON À OSSATURE DE BOIS

Ce best-seller national est l'outil idéal d'apprentissage et le meilleur manuel de chantier est guide pour la construction d'une maison à ossature de bois. Cette nouvelle édition a été mise à jour afin de se conformer aux dispositions du *Code national du bâtiment du Canada* 2005 en matière de construction résidentielle.

De plus, de nombreux changements ont été apportés afin de faire concorder le manuel avec la recherche en science du bâtiment, les méthodes de construction et les matériaux de construction contemporains.
Commandez-le dès maintenant au www.schl.ca ou appelez le 1 800 668-2642

64313_2006_B01